



## Grondprijzenbrief 2022

### 1. Algemeen

#### 1.1 Inleiding

In de grondprijzenbrief wordt de hoogte van de gemeentelijke grondprijzen en uitgangspunten bepaald. De grondprijzenbrief wordt periodiek door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond vastgesteld. Deze grondprijzenbrief zal gelden vanaf 1 januari 2022 en zal doorlopen tot een opvolgende grondprijzenbrief is vastgesteld. Vanaf deze ingangsdatum zal de eerder vastgestelde grondprijzenbrief van 24 november 2020 komen te vervallen.

Bij het bepalen van de nieuwe grondprijzen en de uitgangspunten wordt specifiek gekeken naar de trends en ontwikkelingen die van toepassing zijn op de betreffende functie en gebruik van de grond. Algemeen uitgangspunt hierbij is dat de gemeente Helmond marktconforme grondprijzen hanteert. Voor het bepalen van deze marktconforme prijs kunnen verschillende methoden worden gebruikt:

- De grond kan aan meerdere partijen worden aangeboden door bijvoorbeeld een selectieprocedure (tender), waarbij in competitie de grondprijs wordt bepaald.
- Een andere manier voor het bepalen van de grondprijs is het uitvoeren van een taxatie van een specifiek perceel. De getaxeerde waarde kan vervolgens weer door middel van verschillende taxatiemethoden worden bepaald.

Afhankelijk van de soort- en het gebruik van de grond kan een meest geschikte methode worden gekozen.

In deze nota worden eerst de algemene uitgangspunten gegeven, waarna per type grondgebruik de grondprijzen zijn opgenomen.

#### 1.2 Uitgangspunten

In deze paragraaf zal worden toegelicht welke algemene uitgangspunten de gemeente Helmond hanteert bij het bepalen van de grondprijzen. Per gebruik zal vervolgens worden aangegeven welke specifieke uitgangspunten worden aangehouden.

Bij de inleiding is al aangegeven dat de gemeente marktconforme grondprijzen hanteert.

De bedragen zijn exclusief belastingen en kosten koper. Hieronder vallen onder andere de overdrachtsbelasting, omzetbelasting, notaris kosten, negatieve rentekosten, en kadastrale kosten.

Bij de bepaling van de grondprijs is het uitgangspunt dat de grond in bouwrijpe staat geleverd wordt.

De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend. Deze kan worden bepaald per m<sup>2</sup> van het perceel, de gebruiksoppervlakte (gbo) of de bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gebouw. Voor deze laatste twee eenheden wordt aangesloten bij de meetsystematiek conform de NEN 2580. Bij de afbakening van het gebouw behoren onder andere ook de buitenruimten, bijgebouwen en bergingen.



## Gemeente Helmond

Voor het bepalen van de grondprijs wordt de comparatieve- en/of de residuele waarde methodiek toegepast.

- Bij de comparatieve methodiek worden vergelijkbare gerealiseerde transacties vergeleken en gecorrigeerd met tijd en specifieke verschillen. Ook wordt gekeken naar prijzen die naburige gemeenten hanteren.
- Bij de residuele waarde methodiek wordt de opbrengstpotentie van het vastgoed (vrij op naam prijs minus omzetbelasting) verminderd met de stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten, winst en risico). De resultante is de residuele grondwaarde.

De gemeente Helmond behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te wijken van de in deze grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen, onder meer indien mocht blijken dat de gehanteerde grondprijzen niet marktconform zijn en/of sprake is van ongeoorloofde staatssteun. In deze voorkomende gevallen zal de afwijkende grondprijs door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Gronden waarvoor niet specifiek een grondprijs is opgenomen in deze grondprijzenbrief zullen afzonderlijk door het college worden vastgesteld. Bij het bepalen van de waardering van deze gronden zal de waarde onderbouwd worden door een taxatie, een marktconformiteitstoets of een tender/prijsvraag.

Hoofduitgangspunt is dat de koopsom wordt bepaald op basis van de grondprijzen welke gelden op het moment van juridische levering. In afwijking op deze hoofdregel geldt voor bedrijventerreinen dat als een koopovereenkomst is gesloten en binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst de juridische levering plaats vindt de prijs geldt zoals opgenomen in de koopovereenkomst en dus niet een eventueel voor het nieuwe jaar vastgestelde grondprijs. Voor particulieren woningbouwkwavels zal bij het vaststellen van de uitgiftenvoorwaarden worden opgenomen tot wanneer de alsdan geldende prijzen zullen blijven gelden.

Als uitzondering op de in deze grondprijzenbrief gehanteerde grondprijzen gelden die gevallen waarbij op basis van bepaalde contractuele afspraken uit het verleden een afwijkende grondprijs dan wel termijn gehanteerd moet worden zolang passend binnen geldende wet- en regelgeving.

## **2. Grondprijzen**

Afhankelijk van de bestemming kan op bouwgrond verschillende soorten opstallen worden opgericht en gebruikt. Vandaar dat deze bestemming ook bepalend is voor de waarde van de grond. In de volgende paragrafen zal per type grond worden aangegeven welke grondprijs de gemeente Helmond hanteert bij de uitgifte van haar gronden.

### **2.1 Woningbouw**

Er zijn verschillende type woningen waardoor de grondprijs voor woningbouw in verschillende categorieën is ingedeeld. Daarnaast kunnen de woningen door verschillende partijen en in verschillende prijsklassen worden ontwikkeld. Bij het bepalen van de grondprijs wordt dan ook een onderscheid gemaakt per segment en categorie.



## Gemeente Helmond

In de onderstaande tabel worden de grondprijzen voor bouwgrond ten behoeve van woningbouw weergegeven.

Segment	Categorie	Grondprijs / Grondprijsmethode	Eenheid
Sociale huurwoning	Eengezinswoning	€ 279,00	m <sup>2</sup> perceel
	Meergezinswoning	€ 279,00	m <sup>2</sup> BVO gebouw
Vrije sector	Tussenwoning	€ 435,00	m <sup>2</sup> perceel
	Hoekwoning	€ 395,00	m <sup>2</sup> perceel
	Twee-onder-een kapwoning	€ 345,00	m <sup>2</sup> perceel
	Vrijstaande woning	€ 375,00	m <sup>2</sup> perceel
	Meergezinswoning	Maatwerk, residuele waarde berekening	
	Wonen en zorg	Maatwerk, residuele waarde berekening	

Een sociale huurwoning betreft een woning die door een toegelaten instelling conform het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Woningwet wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Binnen dit segment wordt slechts een onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (appartementen).

Vrije sector woningen zijn woningen die als projectmatige bouw worden gerealiseerd om vervolgens verkocht of verhuurd te worden. Deze woningen zijn in bovenstaande tabel opgedeeld in een 6-tal categorieën.

Voor bouw kavels voor (semi) bungalows hanteert de gemeente de grondprijs van rij-, twee-onder-eenkap- of vrijstaande woning afhankelijk van de bouw mogelijkheden voor de specifieke (semi) bungalow.

Voor vrijstaande woningen geldt een afslag van 50% indien het perceel groter is dan 750 m<sup>2</sup> over de metrage boven de 750 m<sup>2</sup>.

De grondprijs voor vrije sector meergezinswoningen zal worden bepaald op basis van een prijsvraag of tender, of op basis van een taxatierapport.

Naast de realisatie van projectmatige woningen kunnen deze woningen ook door particulieren worden gebouwd. Bij de verkoop van bouw kavels waar particulieren zelf hun woningen realiseren wordt een kavelprijs op gelijke wijze vastgesteld als voor projectmatige woningen.

Voor alle categorieën (met uitzondering van sociale huurwoningen) geldt dat een op- dan wel afslag kan worden gehanteerd in verband met de ligging kavel, vorm kavel, ligging tuin, belemmeringen en positionering bouwblok. In basis wordt hier een maximaal afwijkingspercentage van 10% gehanteerd.



## Gemeente Helmond

### 2.2 Bedrijventerreinen

Binnen de gemeente grenzen zijn diverse bedrijventerreinen gelegen. In onderstaande tabel is opgenomen welke grondprijzen worden gehanteerd voor bouwgrond op deze terreinen.

Bedrijventerrein	Grondprijs	Eenheid
Hoogeind, waaronder Rietbeemd, Zuid I en II	€ 157,00	m <sup>2</sup> perceel
De Weijer	€ 157,00	m <sup>2</sup> perceel
BZOB	€ 157,00	m <sup>2</sup> perceel
Rijpelberg bedrijventerrein	€ 170,00	m <sup>2</sup> perceel
Businesspark Brandevoort	€ 200,00	m <sup>2</sup> perceel
Bedrijvenpark Schooten	€ 200,00	m <sup>2</sup> perceel
Automotive Campus	€ 200,00	m <sup>2</sup> perceel
Suytkade	€ 200,00	m <sup>2</sup> perceel
Overige bedrijventerreinen	€ 157,00	m <sup>2</sup> perceel

### 2.3 Kantoren en commercieel vastgoed

Zowel op bedrijventerreinen, maar ook daar buiten kunnen locaties zijn aangewezen waar kantoren of ander commercieel vastgoed op gerealiseerd kan worden. Voor deze categorie gelden afwijkende grondprijzen ten opzichte van de reguliere bedrijfsmatige gronden. Onder commercieel vastgoed vallen o.a. hotels, leisure, retail, supermarkten, horeca, kinderdagverblijf, tankstations en commercieel sport-, gezondheids- en -zorgvastgoed.

Categorie	Grondprijs	Eenheid
Kantoren	Maatwerk, residuele waarde berekening	
Paviljoens en faciliteiten Automotive Campus	€ 217,00	m <sup>2</sup> BVO
Overig commercieel vastgoed	Maatwerk, residuele waarde berekening	

### 2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Dit type gronden is onder te verdelen in twee hoofdcategorieën. Dit zijn de openbare bijzondere gebouwen (OBV) en de openbare bijzondere terreinen (OBT). Onder OBG vallen niet commerciële functies o.a. onderwijsgebouwen, sporthallen en gymzalen, buurt- en gemeenschapshuizen, culturele gebouwen, peuterspeelzaal en zwembad. Onder OBT vallen o.a. sportterreinen en sportaccommodaties (incl. was en kleedruimten) en niet voor commerciële doeleinden bedoelde sport- en vrije tijdvoorzieningen. Bij OBG geldt de verplichting tot parkeren op eigen terrein.

Categorie	Grondprijs	Eenheid
OBG	Maatwerk, comparatief	
OBT – onbebouwde grond	€ 31,00	m <sup>2</sup> perceel
OBT– onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw	€ 103,00	m <sup>2</sup> perceel



## Gemeente Helmond

### 2.5 Overige bestemmingen

Onder nutsvoorzieningen vallen o.a. transformatorstations, gasreguleerstations en glasvezelstations.

Categorie	Grondprijs	Eenheid
Nutsvoorzieningen	€ 216,00	m <sup>2</sup> perceel

### 2.6 Overhoeken

Indien gronden welke grenzen aan bestaand vastgoed (niet gelegen binnen een ontwikkellocatie) verkocht worden dan worden dit overhoeken genoemd. Deze overhoeken worden dan toegevoegd aan het bestaande perceel en kunnen veelal niet bebouwd worden. Hierdoor wordt een lagere grondprijs gehanteerd dan voor bouwgrond. De grondprijs bedraagt 50% van de grondprijs zoals hierboven genoemd onder de diverse onderdelen. Als wel bebouwing is toegestaan dan wel onderdeel is van een bouwkaavel geldt de grondprijs zoals hiervoor bij de verschillende categorieën is vermeld.

### 3 Huur

Gronden of rechten kunnen ook door middel van een huurovereenkomst aan een derde ter beschikking worden gesteld. In onderstaande tabel wordt per categorie de huurprijs weergegeven.

Categorie	Huurprijs per jaar	Eenheid
Bedrijventerreinen	3,5% van de grondprijs voor bedrijventerreinen zoals bepaald in 2.2	m <sup>2</sup> perceel
Kantoren	3,5% van de grondprijs voor kantoren zoals bepaald in 2.3	m <sup>2</sup> BVO
Overig commercieel vastgoed	3,5% van de grondprijs voor overig commercieel vastgoed zoals bepaald in 2.3	m <sup>2</sup> BVO
OBG	3,5% van de grondprijs voor OBG zoals bepaald in 2.4	m <sup>2</sup> perceel of m <sup>2</sup> BVO
OBT	3,5% van de grondprijs voor OBT zoals bepaald in 2.4	m <sup>2</sup> perceel
Overhoeken voor particulieren	€ 3,00 met een minimum bedrag van € 50,00	m <sup>2</sup> perceel per perceel
Zendapparatuur telecomproviders: 1 <sup>e</sup> provider	€ 5.170,00	
iedere aanvullende provider	€ 1.550,00	
Stalling winkelwagens	€ 26,00 tot € 31,00	m <sup>2</sup> perceel
Stalling scootmobiel	Maatwerk	
Terreinen honden- en ponyverenigingen	€ 1.381,00	hectare



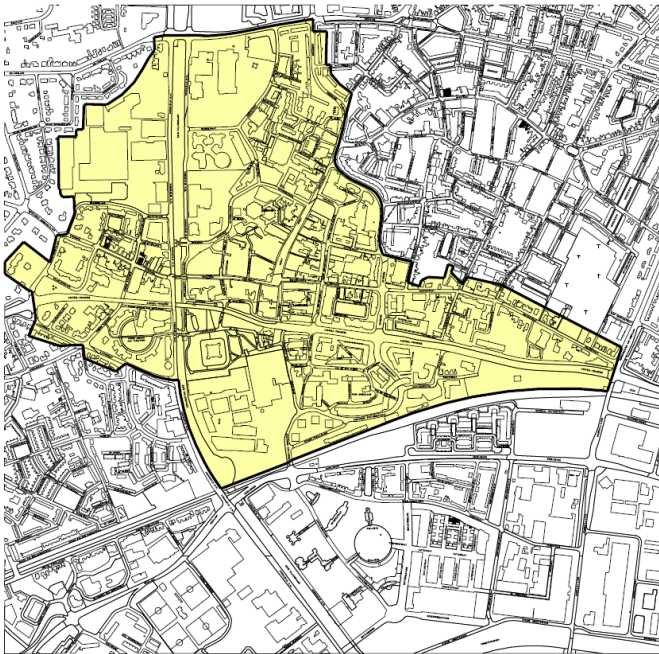
## Gemeente Helmond

### 4 Bijdrage parkeerplaatsen

Het bedrag, als bijdrage per parkeerplaats op basis van de bouwverordening van de gemeente Helmond of op basis van een bestemmingsplan vast te stellen:

- voor binnenstedelijk gebied: € 8.153,00 per parkeerplaats
- voor de rest van Helmond: € 3.804,00 per parkeerplaats

Indien er sprake is van kamerbewoning (eigenaar van pand verhuurt kamers) geldt een korting van 50% op het normale tarief.



Afbeelding 1: Binnenstedelijk gebied parkeerbijdrage

Besloten in de vergadering van 14 december 2021

Burgemeester en wethouders van Helmond,  
de burgemeester    de secretaris